

**K/S Logistikcenter Nord**  
**Christian X's Vej 56, 8260 Viby J**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2020**

---

**CVR-nr. 26 34 45 06**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2021.

---

**Bendt Mortensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Logistikcenter Nord.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 7. april 2021

### Direktion

Ib Koch

### Komplementar

Komplementarselskabet Logistikcenter Nord ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kommanditisterne i K/S Logistikcenter Nord

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Logistikcenter Nord for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. april 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
mne25346

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Logistikcenter Nord Christian X's Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 26 34 45 06
	Stiftet: 16. november 2001
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Ib Koch
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Logistikcenter Nord ApS
<b>Administrator</b>	Crescendo A/S
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendommen beliggende Kystvejen 100, 9400 Nørresundby.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægt udgør 1.743 t.kr. mod 1.612 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 1.309 t.kr. mod 439 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Da selskabet ikke på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark har været ramt af nedlukning mv., er den finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2020 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

### Den forventede udvikling

Den økonomiske udvikling i 2021 vil i væsentlig grad afhænge af typen og omfanget af de restriktioner, som myndighederne i Danmark opretholder eller indfører for at imødegå udbredelsen af coronavirussen. Ledelsen forventer, at selskabet ikke vil blive omfattet af nedlukning mv., hvorfor det er ledelsens forventning, at selskabets finansielle stilling og resultatet i regnskabsåret 2021 ikke vil blive væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Logistikcenter Nord er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, fastsat på baggrund af eksterne markedsrapporter, danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationstværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter	1.743.058	1.611.863
Andre eksterne omkostninger	-81.378	-212.844
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-183.880	-212.627
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.477.800</b>	<b>686.392</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-169.287</u>	<u>-247.817</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.308.513</u></b>	<b><u>438.575</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.308.513</u>	<u>438.575</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.308.513</u></b>	<b><u>438.575</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	20.300.000	20.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.300.000</u>	<u>20.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.300.000</u></b>	<b><u>20.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.351	0
Andre tilgodehavender	<u>2.812</u>	<u>1.081</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.163</u>	<u>1.081</u>
Likvide beholdninger	<u>708.424</u>	<u>382.513</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>712.587</u></b>	<b><u>383.594</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.012.587</u></b>	<b><u>20.683.594</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>		
Stamkapital	320.000	320.000
Overført resultat	14.377.009	13.068.496
Udlodningskonto	-5.212.000	-4.762.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>9.485.009</u></b>	<b><u>8.626.496</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	8.879.770	9.798.954
Deposita	870.625	857.100
Gæld til Komplementarselskabet Logistikcenter Nord ApS	245.584	237.861
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.995.979</u>	<u>10.893.915</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	921.000	923.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.000	46.250
Anden gæld	456.532	193.933
Periodeafgrænsningsposter	122.067	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.531.599</u>	<u>1.163.183</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.527.578</u></b>	<b><u>12.057.098</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.012.587</u></b>	<b><u>20.683.594</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Stamkapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udlodningskonto</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	320.000	12.629.921	-4.762.000	8.187.921
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>438.575</u>	<u>0</u>	<u>438.575</u>
Egenkapital 1. januar 2020	320.000	13.068.496	-4.762.000	8.626.496
Udlodning	0	0	-450.000	-450.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.308.513</u>	<u>0</u>	<u>1.308.513</u>
	<u><b>320.000</b></u>	<u><b>14.377.009</b></u>	<u><b>-5.212.000</b></u>	<u><b>9.485.009</b></u>

**Noter**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>27.346.250</u>	<u>27.346.250</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>27.346.250</u></b>	<b><u>27.346.250</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-7.046.250	-6.546.250
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-7.046.250</u></b>	<b><u>-7.046.250</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.300.000</u></b>	<b><u>20.300.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ejendommen er blandet lager- og kontorejendom, som er udlejet til Wärtsilä og DSV. Lejekontrakten for Wärtsilä har et opsigelsesvarsel på 12 måneder. DSV kan opsiges lejemålet med et varsel på 12 måneder til fraflytning den 1. januar i et år.

Ejendommen er 100 % udlejet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastet er i 2020 vurderet til 7,75%

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 18.100 t.kr., heraf udgør grundværdien 2.343 t.kr.

**Noter**

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.800.770	10.721.954
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-921.000</u>	<u>-923.000</u>
	<b><u>8.879.770</u></b>	<b><u>9.798.954</u></b>

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.801 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 20.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.